



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 20 stycznia 2026 r.

Poz. 545

UCHWAŁA NR XXI/140/2025 RADY GMINY GRODZIEC

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziec na lata 2025-2030”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Grodziec uchwala:

§ 1. "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziec na lata 2025-2030" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grodziec.

§ 3. Traci moc Uchwała nr VI/41/2019 Rady Gminy Grodziec z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziec na lata 2019-2024” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. rocznik 2019 poz. 4202 z dnia 23.04.2019) oraz traci moc Uchwała nr XXVII/199/2021 Rady Gminy Grodziec z dnia 04 lutego 2021 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. rocznik 2021 poz. 1283 z dnia 10.02.2021) w sprawie aktualizacji i przyjęcia uzupełnienia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziec na lata 2019-2024”.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca
Rady Gminy Grodziec
(-) Iwona Popieluch

Załącznik do uchwały nr XXI/140/2025
Rady Gminy Grodziec
z dnia 18 grudnia 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY GRODZIEC
NA LATA 2025 – 2030**



Grodziec, 2025 rok

Rozdział 1.

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GRODZIEC**

1. WIELKOŚĆ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GRODZIEC

1.1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec na dzień 18.12.2025 r. wchodzi 6 budynków stanowiących 100% własność Gminy, w których znajduje się 10 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 590,45 m², w tym:

- a) 3 lokale w budynku znajdującym się w Grodźcu przy ul. Targowej, o łącznej powierzchni 153,19 m²,
- b) 1 lokal w budynku znajdującym się w Grodźcu przy ul. Parkowej, o łącznej powierzchni 106,06 m²,
- c) 2 lokale w budynku znajdującym się w Starym Borowcu o łącznej powierzchni 129,50 m²,
- d) 2 lokale w budynku znajdującym się w m. Nowe Grądy o łącznej powierzchni 45,50 m².
- e) 1 lokal w budynku znajdującym się w Wielołęce o powierzchni 76,50 m²,
- f) 1 lokal w budynku znajdującym się w Lipicach o powierzchni 79,70 m².

1.2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec w latach 2025- 2030.

Tabela nr 1.

	Miejsce położenia					Łączna wielkość zasobu mieszkaniowego	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2025-2031					
	Grodziec	Stary Borowiec	Nowe Grądy	Wielolęka	Lipice		2025	2026	2027	2028	2029	2030
	2025	2025	2025	2025	2025		2025	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba budynków	2	1	1	1	1	6	6	6	6	6	5	5
Liczba lokali mieszkalnych (w szt.)	4	2	2	1	1	10	10	10	9	9	8	8
Powierzchnia lokali ogółem (m²)	259,25	129,50	45,50	76,50	79,70	590,45	590,45	590,45	518,15	518,15	460,95	460,95

1.3. Obecnie dwa lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec są oddane w najem socjalny. Najem ten został przyznany najemcom z uwagi na osiągnięte przez nich dochody, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

2. STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GRODZIEC

2.1. Stan techniczny budynków zróżnicowany jest ze względu na ich strukturę wiekową, która przedstawia się następująco:

- a) 2 budynki zostały wybudowane przed 1950 r.,
- b) 4 budynki zostały wybudowane po 1950 r.

Wiek budynków oraz niewielkie nakłady ponoszone w ostatnich latach na ich utrzymanie, mają wpływ na stan techniczny.

2.2. Warunki sanitarno-socjalne mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec.

Tabela nr 2. Warunki sanitarno-socjalne mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec.

L.p.	Rodzaj wyposażenia mieszkań	Liczba lokali				
		Grodziec	Stary Borowiec	Nowe Grądy	Wielolęka	Lipice
1	Instalacja elektryczna	4	2	2	1	1
2	Instalacja wodno-kanalizacyjna	4	2	2	1	1
3	Instalacja centralnego ogrzewania	4	1	0	1	1
4	Lokale z łazienką	4	2	0	1	1
5	Lokale bez centralnego ogrzewania	0	1	2	0	0
6	Lokale bez instalacji wodno-kanalizacyjnej	0	0	0	0	0
7	Lokale bez łazienki	0	0	2	0	0

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

1. Jednym z istotnych wyzwań w zakresie gospodarki lokalowej jest zły stan techniczny budynków gminnych. Wynika on przede wszystkim z zaawansowanego wieku obiektów oraz wieloletniego użytkowania przy ograniczonych wpływach finansowych z czynszu. W konsekwencji potrzeby remontowe znacznie przewyższają aktualne możliwości finansowe Gminy.

2. W celu poprawy stanu technicznego budynków w latach 2025–2030 niezbędne będzie realizowanie prac remontowych i modernizacyjnych, przy uwzględnieniu dostępnych środków finansowych Gminy oraz planowanych do pozyskania funduszy zewnętrznych. W ramach prowadzonych działań, oprócz bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii, planuje się w szczególności:

2.1. Termomodernizację budynków, obejmującą m.in. docieplenie ścian i dachów, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, modernizację systemów grzewczych oraz poprawę izolacji budynków, co pozwoli na zwiększenie efektywności energetycznej, ograniczenie strat ciepła oraz zmniejszenie kosztów eksploatacji;

2.2. Remonty mające na celu poprawę bezpieczeństwa użytkowników budynków oraz ochronę konstrukcji przed szkodliwym wpływem czynników zewnętrznych;

2.3. Działania poprawiające funkcjonalność i estetykę budynków, w tym dostosowanie ich do potrzeb mieszkańców.

3. Realizacja powyższych działań będzie prowadzona w sposób priorytetowy, z uwzględnieniem stopnia pilności potrzeb remontowych oraz możliwości finansowych Gminy, zgodnie z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Tab. nr 3. Prognozowane remonty, które mają na celu poprawę stanu technicznego budynków.

L.p.	Rodzaj robót	Okres realizacji					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Remont i modernizacja instalacji wodno-kanalizacyjnej (wartość w tys. zł)	0,00	0,00	30	30	0,00	30
2	Kompleksowa termomodernizacja budynków (wartość w tys. zł)	5,18	0,00	0,00	0,00	400	200
3	Remont i modernizacja instalacji centralnego ogrzewania (wartość w tys. zł)	0,50	20	30	40	0,00	30
4	Remont i modernizacja instalacji elektrycznej (wartość w tys. zł)	0,00	0,00	15	20	30	20
Wartość ogółem w tys. zł.		5,68	20	75	90	430	280

Rozdział 3. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz zasad określonych uchwałami Rady Gminy Grodziec.

2. Do sprzedaży przeznaczają się lokale znajdujące się w gminnym zasobie, a będące zbędnymi dla rozwoju i prawidłowego funkcjonowania Gminy Grodziec.

Tabela nr 4. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

Nazwa	Rok					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Prognozowana ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży.	0	0	1	0	1	0

Rozdział 4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Polityka czynszowa w latach 2025-2030 powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Docelowo stawka podstawowa czynszu powinna zapewniać pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu.

2. Stawkę podstawową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Grodziec za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy, w drodze zarządzenia na podstawie niniejszej uchwały.

3. Konieczne jest urealnianie stawki czynszu z uwagi na konieczność poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec oraz działań mających na celu obniżenie kosztów jego eksploatacji. W przeciwnym razie niskie wpływy finansowe z tytułu czynszów spowodują ograniczenie remontów oraz modernizacji w zasobie, a tym samym dalszą degradację budynków. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się stopniowy wzrost stawki podstawowej czynszu w każdym roku i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy.

4. Wysokość czynszu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę podstawową czynszu (tabela nr 5 i 6).

Tabela nr 5. Czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu.

L.p.	Czynniki obniżające	Procent obniżenia w stosunku do stawki podstawowej
1	Położenia budynku poza miejscowością Grodziec	5%
2	Położenia lokalu w budynku w suterenie lub powyżej I piętra budynku	5%
3	Ogólny stan techniczny budynku określony w protokole przeglądu budowlanego jako zły	5%
4	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	10%
5	Brak instalacji centralnego ogrzewania	10%
6	Lokale bez łazienki	10%

Obniżenie stawki podstawowej czynszu łącznie nie może przekroczyć 20%.

Tabela nr 6. Czynniki podwyższające stawkę podstawową czynszu.

L.p.	Czynniki podwyższające	Procent podwyższenia w stosunku do stawki podstawowej
1	Położenia budynku w miejscowości Grodziec	5%
2	Położenia lokalu w budynku na parterze lub na I piętrze	5%
3	Ogólny stan techniczny budynku określony w protokole przeglądu budowlanego jako dobry	5%
4	Lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną	20%
5	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania	20%
6	Lokal wyposażony w łazienkę	30%

Podwyższenie stawki podstawowej czynszu łącznie nie może przekroczyć 80%.

5. Planuje się osiągnięcie do końca 2030 roku podstawowej stawki czynszu w wysokości 1,3% obecnie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Pozwoli to na uzyskanie przychodów z czynszu, które zapewnią pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem budynków. Przewiduje się wzrost czynszu w każdym roku obowiązywania niniejszego programu.

Tabela Nr 7. Prognozowany wzrost podstawowej stawki czynszu w latach 2025-2030.

Nazwa	Rok					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Podstawowa stawka czynszu w wysokości % obecnie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (6 416 zł/m ² - wskaźnik przeliczeniowy – wg stanu na dzień: 18-12-2025 r.).	1,05%	1,10%	1,15%	1,20%	1,25%	1,30%
Prognozowany wzrost podstawowej stawki czynszu (zł/m ²)	5,61	5,88	6,15	6,42	6,68	6,95

6. Pozostałe warunki reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Rozdział 5.
SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI
W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY
ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec zarządza i administruje Wójt Gminy Grodziec, przy pomocy właściwych komórek organizacyjnych Urzędu Gminy Grodziec.

2. Zarządzanie lokalami, o którym mowa w ust. 1 obejmuje następujące czynności:

1.1. przydzielanie lokali mieszkalnych na zasadach określonych przez Radę Gminy Grodziec;

1.2. zawieranie i wypowiedzanie umów najmu lokali;

1.3. aktualizowanie i waloryzowanie stawek czynszu;

1.4. podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności przez najemców lokali;

1.5. prowadzenie windykacji należności;

1.6. sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego nieruchomości, budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej;

1.7. wprowadzanie trwałych ulepszeń;

1.8. zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji lokali.

3. Nie przewiduje się zmian w latach 2025-2030 w sposobie zarządzania i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 6.
ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej zmierza do osiągnięcia maksymalnego stopnia samofinansowania, zgodnie z przyjętymi zasadami polityki czynszowej.

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030 będzie:

2.1. dochód z czynszu najmu lokali;

2.2. wpływy ze sprzedaży mieszkań;

2.2. kredyty;

2.3. dodatkowe środki własne gminy, stanowiące partycypację w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego oraz środki zewnętrzne z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego i Unii Europejskiej pod warunkiem ukazania się programu, który będzie pozwalał na realizację tego typu działań.

Tabela nr 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Wpływy	Rok					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Wartość w tys. zł					
Opłaty czynszowe	78,00	83,00	86,00	89,00	92,00	96,00
Sprzedaż lokali mieszkalnych	0,00	0,00	80,00	0,00	85,00	0,00
Kredyty i środki własne	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	300,00
Środki z Funduszu Dopłat i Unii Europejskiej	0,00	0,00	0,00	0,00	1 200,00	900,00
Razem (wartość w tys. zł):	78,00	83,00	166,00	89,00	1 777,00	1 296,00

Rozdział 7.**PLANOWANE WYDATKI ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GRODZIEC**

1. Zakłada się utrzymanie wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, remonty i modernizację lokali i budynków na poziomie nieprzekraczającym 130% dochodów uzyskiwanych z czynszów i sprzedaży lokali.

2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują w szczególności:

- a) wydatki na bieżącą konserwację,
- b) ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne,
- c) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku (przeglądy techniczne i okresowe).

4. Koszty remontów i modernizacji z podziałem na lata zostały przedstawione szczegółowo w tabeli nr 3 w rozdziale II.

5. Koszty zarządu nieruchomością wspólną dotyczą między innymi opłat za dostawę energii elektrycznej (oświetlenie na zewnątrz budynku oraz klatki schodowej, wspólna instalacja c.o., instalacja elektryczna, wodociągowa).

6. W odniesieniu do poniższej tabeli, należy wyjaśnić, że koszty bieżącej eksploatacji planuje się, że w każdym roku wzrosną o 2 000 zł. Natomiast planuje się, że koszty zarządu nieruchomością wspólną w każdym roku wzrosną o 1 000 zł. Jest to związane m.in. z prognozowanym wzrostem wskaźnika inflacji.

7. Wydatki inwestycyjne uzależnione będą od możliwości finansowych Gminy Grodziec oraz od pozyskania dofinansowań i funduszy zewnętrznych na modernizację i zakup nowych mieszkań komunalnych.

Tabela nr 9. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowego Gminy Grodziec.

L.p.	Wyszczególnienie planowanych wydatków	W latach (w tys. zł)					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Koszty bieżącej eksploatacji (wartość w tys. zł)	6,00	8,00	10,00	12,00	14,00	16,00
2	Koszty na remonty i modernizację (wartość w tys. zł)	5,68	20,00	75,00	90,00	430,00	280,00
3	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00
4	Wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	1600,00	1 200,00
	Wydatki ogółem w tys. zł	15,68	33,00	91,00	109,00	2 052,00	1 505,00

Rozdział 8.**INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRODZIEC**

1. Podstawowym zadaniem Gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Powinny one zmierzać nie tylko do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, ale przede wszystkim do poprawy ich stanu technicznego i standardu.

2. Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości organizacyjne i finansowe Gminy.

3. W okresie objętym Programem, tj. w latach 2025-2030 nie przewiduje się w posiadanym zasobie mieszkaniowym zamian lokali mieszkalnych związanych z remontami budynków lub lokali.